



ASSOCIAÇÃO NACIONAL  
**MUNICÍPIOS  
PORTUGUESES**

**ASSUNTO: Projeto de Lei n.º 21/XVI/1.ª - REVERSÃO DE MEDIDAS LESIVAS PARA A HABITAÇÃO APROVADAS NO ÂMBITO DO PACOTE “MAIS HABITAÇÃO”;**

**Projeto de Lei n.º 22/XVI/1.ª - REVERSÃO DAS ALTERAÇÕES DESPROPORCIONAIS E PERSECUTÓRIAS AO REGIME DO ALOJAMENTO LOCAL NO ÂMBITO DO PACOTE “MAIS HABITAÇÃO”**

### **PARECER DA ANMP**

#### **1. PONTO PRÉVIO**

A Assembleia da República solicitou, via correio eletrónico de 29 de abril p.p., através da Comissão de Economia, Obras Públicas e Habitação, o parecer da Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) relativamente aos Projetos de Lei acima identificados, até ao próximo dia 13 de maio.

Tendo conhecimento, via comunicação social, que tais projetos foram agendados para votação na generalidade para dia 8, tendo sido rejeitados, não pode a ANMP deixar de censurar esta desarticulação, que se traduz, a final, no desrespeito do direito legal de “Consulta prévia, pelos órgãos de soberania, em todas as iniciativas legislativas respeitantes a matéria da sua competência”.

#### **2. ENQUADRAMENTO DAS PROPOSTAS.**

Os Projetos de Lei em causa pretendem reverter um conjunto de medidas decorrentes da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, diploma que aprovou o “Mais Habitação”.

O PL 21/XVI/1.ª alicerça a sua motivação na necessidade de recuperar a confiança dos construtores, promotores e proprietários e, por essa via, incentivar o aumento da oferta e baixar os preços na habitação. Já o PL 22/XVI/1.ª pretende eliminar as últimas alterações ao regime do alojamento local (AL), que considera desproporcionais e desnecessárias e que não contribuem “comprovadamente em nenhuma medida para os objetivos que se pretenderam atingir”.

Resumidamente, são as seguintes as principais medidas propostas:

- a) Eliminar o “novo” arrendamento coercivo;
- b) Revogar a inclusão obrigatória da identificação matricial de cada prédio como elemento da comunicação das empresas de telecomunicações, gás e eletricidade (sobre da existência de consumos baixos ou inexistência de





ASSOCIAÇÃO NACIONAL  
**MUNICÍPIOS  
PORTUGUESES**

- contratos de fornecimento) para efeitos de classificação do imóvel como devoluto;
- c) Reverter as últimas alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) (designadamente no apoio às rendas) a limitação à transferência de contratos de arrendamento antigos para o NRAU e os limites ao aumento das rendas dos novos contratos de arrendamento;
  - d) Revogar as últimas alterações ao regime material do alojamento local, ripristinando o regime anterior; impedindo a suspensão de novos registos de alojamento local, a necessidade de reapreciação dos registos de AL existentes em 2030, a possibilidade de cancelamento do registo de AL pelos condomínios;
  - e) Revogar a Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL);
  - f) E, ainda, em matéria fiscal, o agravamento especial do IMI das frações/ prédios afetos a AL, (coeficiente de vetustez corresponde sempre a 1) e a ripristinação de benefícios fiscais em sede de IRS e IRC, nomeadamente dos fundos de investimento imobiliário.

### 3. APRECIÇÃO DA ANMP.

**3.1. Começando pelo AL**, é preciso salientar, antes de mais, que, desde o primeiro momento, a ANMP discordou e manteve grandes reservas sobre as **alterações introduzidas pelo pacote legislativo Mais Habitação**, que desconsiderava as exigências de um território muito díspar e as responsabilidades municipais – nomeadamente e entre outras medidas, a suspensão, imediata e generalizada de futuros registos de AL (com exceção dos territórios de baixa densidade).

Conforme se veio a confirmar a vários níveis, tais medidas careciam de melhor reflexão e equilíbrio.

Pertinente relembrar que, tal como sempre defendido pela ANMP, é fundamental a articulação das soluções em sede de AL com os instrumentos de planeamento municipais existentes (Estratégias Locais de Habitação e não apenas Cartas Municipais de Habitação) e a integração com outras importantes vertentes de política pública definidas pelos poderes locais -- nomeadamente em matéria urbanística e ordenamento do território, fiscal, de estratégias de apoio social e desenvolvimento económico.

Mais considera primordial acautelar a segurança e estabilidade jurídicas e priorizar os mecanismos legais, já existentes e ajustáveis a cada território, sobretudo o recurso a zonas de contenção e ao agravamento da tributação em sede de IMI dos imóveis devolutos.





ASSOCIAÇÃO NACIONAL  
**MUNICÍPIOS  
PORTUGUESES**

Por outro lado, atentas as especiais controvérsia e litigiosidade do enquadramento da AL na função habitacional e, bem assim, dos poderes dos condomínios, não pode a ANMP deixar de alertar para a necessidade de qualquer alteração legislativa clarificar a lei neste domínio (integrar a jurisprudência existente). A mera revogação e reprivatização não resolve esta problemática.

Por fim, mais importa dar resposta, equitativa e justa, aos constrangimentos decorrentes das obrigações introduzidas (pelo Mais Habitação) em matéria de prova de atividade e caducidade dos registos (inativos). Todavia, o PL também é completamente omissivo a este nível.

**3.2.** Quanto às alterações pretendidas pelo PL n.º 21/XVI/1.<sup>a</sup>, releva assinalar o seguinte.

A ANMP nunca esteve de acordo com o “**novo**” **arrendamento forçado de habitações devolutas**, especialmente contestado e que carrega um ónus excessivo para os Municípios, ademais de duvidosa conformidade constitucional.

No que concerne à revogação da obrigação, em sede de regime de classificação de prédios devolutos, das empresas de rede remeterem aos Municípios a **identificação matricial de cada prédio**, juntamente com a informação quanto a consumos baixos ou inexistência de contratos de fornecimento, não podemos deixar de assinalar a importância deste elemento na agilização e operacionalização deste procedimento de classificação como devolutos (Decreto-Lei n.º 159/2006).

No que respeita à **revogação das alterações em matéria de arrendamento urbano, em sede de limitação e apoio às rendas**, tratando-se de medidas que extravasam, em muito, as competências municipais, registamos a necessidade de soluções equilibradas e justas para todas as partes intervenientes, capazes de conciliar a garantia do direito à habitação com um mercado de arrendamento adequado.

#### **4. CONCLUSÃO.**

Em face do exposto, a ANMP, convergindo na necessidade de visitar as alterações introduzidas pelo Mais Habitação -- em particular, mas não só, em matéria de alojamento local --, a Associação Nacional de Municípios Portugueses entende que a mera revogação e reversão das medidas não resolve os principais problemas identificados em matéria de habitação, pelo que emite parecer desfavorável.

Associação Nacional de Municípios Portugueses  
Coimbra, 9 de maio de 2024

